

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚC THỌ, TP HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2018/DS-ST

Ngày: 27 - 3 - 2018

V/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Đặng Thị Bích Loan.**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà **Khuất Thị Luyến**  
Bà **Nguyễn Thị Chiêu.**
- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Hoàng Thị Hải Uyên,** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Thành Trung** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2017 về việc Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2018/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 02 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/QĐ-ST ngày 06/3/2018, giữa các đương sự:

*\*Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN.**

Địa chỉ: Tầng 1, 6, 7 tòa nhà Conner Stone, số 16 Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàm Ngọc Vũ, Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu Hà, Chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý nợ khách hàng cá nhân.

Người được ủy quyền lại: Bà Ngô Thị Thu Hằng - Nhân viên Ngân hàng, có mặt.

- *Bị đơn:* + Bà **Nguyễn Thị T,** sinh năm 1972; Có đơn xét xử vắng mặt.

+ Ông: **Khuất Văn V,** sinh năm 1972; Có đơn xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: Cụm 14, xã C, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
  - Anh Khuất Văn Ngọc, sinh năm 1993;
  - Chị Hoàng Thị Mỹ Linh, sinh năm 1985;
  - Cháu Khuất Như Thảo, sinh năm 2014, cháu Khuất Thảo Nhi, sinh năm 2016.
- Người đại diện theo pháp luật cho cháu Thảo và cháu Nhi là anh Khuất Văn Ngọc và chị Hoàng Thị Mỹ Linh (là bố mẹ đẻ).

Cùng địa chỉ: Cụm 14, xã C, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Anh Ngọc và chị Linh có đơn xét xử vắng mặt.

- Chị Khuất Thị Vân Anh, sinh năm 1996; vắng mặt.

Địa chỉ: Cụm 10, xã C, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội

### NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế VN (VIB) trình bày: Ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T vay vốn tại VIB Văn Phú theo Hợp đồng tín dụng 271/HĐTD1-VIB038/10 ngày 27/10/2010. Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị T và ông Khuất Văn V theo KUNN số 271/KUNN1-VIB038/10 ngày 27/10/2010. Số tiền vay: 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*), thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 15,5%/ điều chỉnh 06 tháng/lần, lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 6 tháng của VIB + lãi biên tối thiểu 6%/năm phù hợp với chính sách của VIB và pháp luật tại từng thời kỳ. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Gốc trả đều trong 60 tháng, được trả ngày 05 hàng tháng, trả nợ lãi: Từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn mua bất động sản.

Để bảo đảm cho khoản vay của ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng thì ông V, bà T đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng 398m<sup>2</sup> đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã C, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 413259, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00875/QSDĐ/535/QĐ.H do UBND huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/9/2003 đứng tên hộ ông Khuất Văn V. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 3649/2010, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 23/10/2010 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T đã trả nợ cho là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế VN tổng số tiền là 294.890.300đ, trong đó nợ gốc 152.100.000đ, tiền lãi 142.790.300đ.

Do ông V và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với Ngân hàng, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển sang nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 02/3/2018, ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB) số tiền là 1.781.220.994đ (trong đó: nợ gốc 547.900.000đ + nợ lãi trong hạn 228.914.394đ + nợ lãi quá hạn 1.004.406.600đ). Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB) số tiền tạm tính đến ngày 02/3/2018, tổng cộng là 1.781.220.994đ như đã nêu trên.

Trong trường hợp ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T không trả được số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông V, bà T là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã C, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu ông V, bà T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN kể từ ngày 03/3/2018 cho đến khi ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T thanh toán xong khoản nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng, nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2017, ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T đều công nhận: Ngày 27/10/2010 vợ chồng ông bà có ký tên tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản và ký tên tại khế ước nhận nợ với Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN để vay số tiền 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*), nhưng thực tế vợ chồng ông bà không được nhận tiền vay của Ngân hàng, không được sử dụng số tiền này. Mục đích vợ chồng ông bà ký hồ sơ với Ngân hàng để cho vợ chồng bà Đỗ Thị Hằng, ông Nguyễn Văn Lãng (ông Lãng là anh trai ruột của bà T) vay tiền. Vì vậy, vợ chồng ông Lãng, bà Hằng là người nhận số tiền 700.000.000đ của Ngân hàng.

Nguồn gốc tài sản mà vợ chồng ông bà thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất tại thửa số 83, tờ bản đồ số 6, diện tích 398m<sup>2</sup> tại Cụm 14, xã C, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội, là của bố mẹ ông V cho, nên năm 2003 vợ chồng ông bà được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Khuất Văn V. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông bà gồm có vợ chồng ông bà và hai người con là Khuất Văn Ngọc, Khuất Thị Vân Anh, cũng tại thời điểm thế chấp, trên đất có 01 nhà cấp bốn, đến năm 2012 vợ chồng ông phá bỏ nhà cấp 4 và xây một nhà 2 tầng và công trình phụ cùng một số cây cối trên đất. Ngoài thửa đất mà vợ chồng ông bà thế chấp cho Ngân hàng thì ông bà còn có thửa đất số 88, tờ bản đồ số 6, diện tích 183m<sup>2</sup>, nguồn gốc thửa đất này là của ông bà mua lại của anh trai là Khuất Văn Ninh và đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Khuất Văn V. Do hai thửa đất này liền kề nhau nên thời gian vợ chồng ông xây nhà thì có xây sang một phần của thửa đất số 88. Hiện nay đang sinh sống trên thửa đất này có vợ chồng ông bà cùng con trai là Khuất Văn N, con dâu là Hoàng Thị Mỹ L và các con của anh Ngọc chị L là cháu Khuất Như T, sinh năm 2014, Khuất Thảo N, sinh năm 2016.

Nay ngân hàng TMCP Quốc Tế VN yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả số nợ còn lại tạm tính đến ngày 02/3/2018 là 1.781.220.994đ (trong đó: nợ gốc 547.900.000đ + nợ lãi

trong hạn 228.914.394đ + nợ lãi quá hạn 1.004.406.600đ) và trong trường hợp vợ chồng ông bà không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp. Vợ chồng ông bà không đồng ý trả nợ và không đồng ý phát mại tài sản thế chấp, đề nghị Ngân hàng đòi nợ đối với vợ chồng ông Lăng, bà Hằng. Ngoài ra, vợ chồng ông bà không có đơn từ giải quyết gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Khuất Văn Ngọc trình bày: Bố đẻ anh là ông Khuất Văn V, mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị T. Anh công nhận có ký tên tại Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN, còn việc vay tiền và sử dụng tiền vay như thế nào anh không biết, nên anh không đồng ý trả nợ và không đồng ý việc ngân hàng yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

Chị Hoàng Thị Mỹ L trình bày: Thời điểm chồng chị là Khuất Văn N cùng bố mẹ anh Ngọc ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng như thế nào chị không biết vì thời gian đó chị chưa kết hôn cùng anh Ngọc. Nay Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, chị không đồng ý.

Chị Khuất Thị Vân A trình bày: Chị là con gái của ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T, chị không biết gì về việc bố mẹ chị vay tiền và thế chấp tài sản. Chị đã đi xây dựng gia đình và không ở cùng bố mẹ chị, nên chị không có tài sản công sức gì đối với tài sản của bố mẹ chị. Nay Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu, đề nghị buộc ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán số nợ tạm tính đến ngày 02/3/2018 là: 1.781.220.994đ (trong đó: nợ gốc 547.900.000đ + nợ lãi trong hạn 228.914.394đ + nợ lãi quá hạn 1.004.406.600đ).

Tại phiên tòa, ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T, anh Khuất Văn Ngọc, chị Hoàng Thị Mỹ L có đơn xét xử vắng mặt. Chị Khuất Thị Vân A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng đều đảm bảo đúng pháp luật. Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, thẩm quyền.

Về nội dung vụ án: Việc Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN khởi kiện đòi nợ đối với vợ chồng ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 281, 290, 302, 322, 323, 342, 348, 350 351, 715, 721 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Nghị quyết của Quốc hội về án phí: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, buộc ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày ngày 02/3/2018 là: 1.781.220.994đ (trong đó: nợ gốc

547.900.000đ + nợ lãi trong hạn 228.914.394đ + nợ lãi quá hạn 1.004.406.600đ). Trong trường hợp ông V, bà T không thanh toán được khoản nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Quốc tế VN có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Về án phí: Ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Trả lại Ngân hàng TMCP Quốc tế VN số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 27/10/2010, Ngân hàng TMCP Quốc tế VN (VIB) và ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng tín dụng số 271/HĐTD1-VIB038/10, khế ước nhận nợ số 271/KUNN1-VIB038/10 ngày 27/10/2010, số tiền vay 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*), thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 15,5%/ điều chỉnh 06 tháng/lần, lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 6 tháng của VIB + lãi biên tối thiểu 6%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn mua bất động sản. Ông V, bà T đã được Ngân hàng giải ngân số tiền 700.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông V, bà T đã trả được cho Ngân hàng tổng số tiền 294.890.300đ, trong đó nợ gốc 152.100.000đ, tiền lãi 142.790.300đ.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 6, diện tích 398m<sup>2</sup> tại xã C, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 413259, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00875/QSĐĐ/535/QĐ.H do UBND huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/9/2003 đứng tên hộ ông Khuất Văn V. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 3649/2010, quyền số 08 TP/CC - SCC/HĐTC ngày 23/10/2010 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T đã trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế VN tổng số tiền là 294.890.300đ, trong đó nợ gốc 152.100.000đ, tiền lãi 142.790.300đ. Sau đó, ông V và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là đã vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Quốc tế VN khởi kiện và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội giải quyết yêu cầu thanh toán nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **Xét các yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Quốc tế VN:**

+ Về số tiền nợ gốc: Ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T đã được Ngân hàng TMCP Quốc tế VN giải ngân số tiền 700.000.000đ. Tuy nhiên, ông V, bà T cho rằng ông bà ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP Quốc tế VN mục đích để cho ông Nguyễn Tiến Lăng, bà Đỗ Thị Thúy Hằng vay tiền nên ông V và bà T

không được nhận vay số tiền 700.000.000đ của Ngân hàng và không biết gì về khoản vay này nên không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng đòi nợ đối với vợ chồng ông Lãng, bà Hằng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/01/2018, ông Nguyễn Tiến Lãng, bà Đỗ Thị Thúy Hằng khai: Việc ông bà T, V khai ký hồ sơ với Ngân hàng để cho vợ chồng ông bà vay tiền là không đúng, vợ chồng ông không nhận tiền vay từ Ngân hàng, nhưng thời gian ông bà T V vay được tiền của Ngân hàng thì có cho vợ chồng ông vay 500.000.000đ, sau đó vợ chồng ông có đưa tiền gốc, lãi để cho vợ chồng ông bà T, V trả nợ cho Ngân hàng. Việc vay nợ tiền giữa ông bà đối với vợ chồng ông bà T ông V không liên quan gì đến Ngân hàng TMCP Quốc tế VN, nên không đồng ý với đề nghị của ông V, bà T yêu cầu Ngân hàng đòi nợ vợ chồng ông bà.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc ông Lãng, bà Hằng thừa nhận có vay tiền của vợ chồng ông V, bà T số tiền 500.000.000đ, đây là giao dịch dân sự giữa cá nhân với cá nhân nên được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu các bên đương sự có đơn yêu cầu.

Việc ông V, bà T cho rằng không được nhận số tiền 700.000.000đ từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và không biết gì về số tiền này. Hội đồng xét xử thấy: Tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, khế ước nhận nợ đều do ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T ký kết với Ngân hàng TMCP Quốc tế VN theo đúng quy định của pháp luật. Thực tế, tại Giấy rút tiền ngày 27/10/2010 do bà Nguyễn Thị T là người đã ký nhận số tiền 700.000.000đ do Ngân hàng VIB chi trả, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Quốc tế VN yêu cầu ông V, bà T trả nợ gốc là có căn cứ.

+ Về tiền nợ lãi: Số tiền nợ lãi trong hạn là 228.914.394đ, tiền nợ lãi quá hạn là 1.004.406.600đ. Các khoản lãi này được tính trên cơ sở đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã tính theo đúng các quyết định điều chỉnh lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận và đã được Ngân hàng điều chỉnh tính lãi suất theo Thông tư số 14/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước VN, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông V, bà T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 03/3/2018 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và theo Thông tư số 14/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước VN.

+ Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 271/HĐTD1-VIB038/10 ngày 27/10/2010 giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế VN với ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 6, diện tích 398m<sup>2</sup> tại xã C, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 413259, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00875/QSĐĐ/535/QĐ.H do UBND huyện Phúc Thọ, cấp ngày 19/9/2003 đứng tên hộ ông Khuất Văn V. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Xét Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông V, bà T với Ngân hàng thì vợ chồng ông V, bà T chỉ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, qua xem xét thực tế và các tài liệu Tòa án thu thập được thấy trên 398m<sup>2</sup> đất thế chấp trước đây có 01 ngôi nhà cấp 4, hiện nay có 01 ngôi nhà 2 tầng, theo ông V bà T khai, ngôi nhà này xây năm 2012. Tại Biên bản xem xét thẩm định tài sản thế chấp thì ngôi

nhà 2 tầng này xây sang một phần của thửa đất số 88, có chiều dài là 15,8m, chiều rộng 03m, diện tích 47,4m<sup>2</sup>, phần xây dựng lấn sang diện tích đất này tuy không nằm trên diện tích đất thế chấp của thửa số 85, nhưng theo biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phúc Thọ thì thửa đất số 88, tờ bản đồ số 6, diện tích 183m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người sử dụng là Khuất Văn V, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 177828, ngày 20/5/2011. Vì vậy, xác định diện tích 47,4m<sup>2</sup> đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T. Để đảm bảo cho kết cấu của cả ngôi nhà và tính khả thi nếu trong trường hợp Thi hành án thì phần nhà đất trên thửa đất số 88, tờ bản đồ số 6, diện tích 183m<sup>2</sup>, tại xã C, huyện Phúc Thọ cũng được kê biên phát mại.

Như vậy, theo quy định tại Hợp đồng thế chấp thì tài sản xây dựng sau khi thế chấp thuộc về tài sản thế chấp. Do vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Quốc tế VN được chấp nhận. Trường hợp ông V, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc tế VN có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Về án phí: Ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 281, 290, 302, khoản 2 Điều 322, 323, 342, 348, 349, 350, 351, 715, 721 Bộ luật dân sự. Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Các Điều 35, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

**Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế VN.

Buộc ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế VN số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 271/HĐTD1-VIB038/10 ngày 27/10/2010, số tiền tạm tính đến ngày 02/3/2018, ông Khuất Văn V và bà Nguyễn Thị T còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB) số tiền là 1.781.220.994đ (trong đó: nợ gốc 547.900.000đ + nợ lãi trong hạn 228.914.394đ + nợ lãi quá hạn 1.004.406.600đ). *(Một tỷ bảy trăm tám mươi triệu, hai trăm hai mươi nghìn, chín trăm chín mươi tư đồng).*

Ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 03/3/2018 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T không thanh toán khoản tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP Quốc tế VN có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 06, diện tích 398m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00875/QSĐĐ/535.QĐ.H ngày 19/9/2003 và 47,4m<sup>2</sup> tại thửa số 88, tờ bản đồ số 6, diện tích 183m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 177828 ngày 20/5/2011 đều tại xã C, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội và đều đứng tên hộ ông Khuất Văn V.

Về án phí: Ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T phải chịu 65.437.000đ (*Sáu mươi lăm triệu bốn trăm ba bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP Quốc tế VN số tiền 41.600.000đ (*Bốn một triệu, sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005065 ngày 24/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Ông Khuất Văn V, bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./*

**Nơi nhận**

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Thị Bích Loan**